



Urðarhvarf 10. Umsókn um breytingu á deiliskipulagi.
Umsögn skipulagsfulltrúa

Kópavogi, 29. nóvember 2024

Á fundi skipulagsráðs þann 18. nóvember 2024 var lögð fram umsókn um breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar nr. 10 við Urðarhvarf. Skipulagsráð vísaði erindinu til umsagnar skipulagsfulltrúa.

Sótt er um breytingu á deiliskipulaginu *Vatnsendahvarf – Athafnasvæði. Urðarhvarf 10* sem var staðfest var 25. september 2001. Fimmtán breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulaginu frá gildistöku, þar af tvær fyrir ofangreinda lóð.

Í umsókninni óskað eftir heimild til að bæta við inndreginni þakhæð við núverandi byggingarreit. Byggingarmagn á lóðinni eykst úr 5.900 m² í 6.600 m² við breytinguna. Gert er ráð fyrir að 2.200 m² verði neðanjarðar, þar af 870 m² í bílastæðakjallara. Nýtingarhlutfall á lóðinni hækkar úr 0,63 í 0,74 ofanjarðar og úr 1,0 í 1,2 ofanjarðar og neðanjarðar. Í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 eru viðmið um nýtingarhlutfall ofanjarðar á þessu svæði 0,6-0,9.

Tafla 3-1. Nýtingarhlutfall bygginga ofanjarðar til viðmiðunar á svæðum með atvinnustarfsemi í Kópavogi, 2012 og breyting 2019.

Svæði	Nýtingarhlutfall viðmið 2012	Nýtingarhlutfall viðmið 2019
Kársnes vesturhluti	0,3-0,8	2,0
Miðbær (Hamraborg)	Yfir 1,0	Yfir 1,0
Nýbýlavegur og Auðbrekka	0,9-1,1	0,8-2,3
Smiðjuhverfi	0,8-1,0	0,8-1,0
Dalvegur	0,5-0,8	0,8
Smáratorg	0,8	0,8
Smáralind	1,0	1,0
Smárar (sunnan Smáralindar)	1,25	0,8-1,3 og yfir
Lindir (Akralind, Askalind, Bæjarlind og Skógarlind)	0,4-0,6	0,6
Glaðheimar	1,25	1,25
Vatnsendahvarf (Urðarhvarf og Víkurhvarf)	0,6-0,9	0,6-0,9

Mynd 1 Úr Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026



Úr gildandi deiliskipulagi fyrir Vatnsendahvarf – athafnasvæði, samþykkt 2001:

Skipulagsskilmálar:

Í lóðarleigusamningi eru einnig ýmsar kvaðir sem lóðarhafa ber að fara eftir. Frágangi lóðar skal lokið samhliða byggingarframkvæmdum. Almennt skal öll stöllun á lóð gerð innan lóðar í beinni línu milli uppgefinna hæðartalna nema annað sé tekið fram eða um annað semjist við aðliggjandi lóðarhafa. Þar sem reisa þarf stoðveggi á lóðarmörkum vegna landhalla skiptist kostnaður jafnt milli lóðarhafa. Komi upp ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum skal hlíta úrskurði byggingamefndar um lausn málsins. Þar sem sérkenni í landslagi eru fyrir hendi skal varðveita þau eftir því sem hægt er. Byggingaraðila ber að skila lóðinni frágenginni skv. fyrirbyggjandi hönnun til væntanlegra kaupenda.

Lagnir:

Hámarks vatnsnotkun innan hvernar lóðar má ekki yfirstíga 40 lítra á sek. þ.m.t. brunavatnsnotkun.

Settjarnir:

Settjarnir verða sunnan Breiðholtsbrautar sitt hvoru megin við tengibraut. Lögun og stærð er ekki endanlega ákveðin.

Byggingar:

Í þessari tillögu að deiliskipulagi eru svæði fyrir atvinnuhúsnæði skilgreind; lóðir afmarkaðar svo og byggingarreitur fyrir ný atvinnuhús. Nýjar lóðir verða samtals 15. Fyrirhugaðar byggingar á svæði 1 sem er um 11 ha. að flatarmáli, eru áætlaðar um 56.000 m² þar af 18.000 m² fyrir vöru- og lagerbyggingar.

Hámarks nýtingarhlutfall svæðis 1 er áætlað 0,5

Fyrirhugaðar byggingar á svæði 2 sem er um 5 ha. að flatarmáli, eru áætlaðar um 8.600 m²

Hámarks nýtingarhlutfall svæðis 2 er áætlað 0,20

Form bygginga eða lögun tekur mið af landslagi svæðisins. Stórir opnir gluggaflétir einkenna fyrstu hæð verslunarrýmis og aðkomuhæðir hafa allar gott aðgengi. Flest bílastæði verða sunnan við fyrirhugaðar byggingar. Grunnflötur bygginga skal að jafnaði vera í samræmi við deiliskipulagsupphrátt. Flatarmál bygginga er gefið upp sem hámarksflatarmál.

Uppgefin hámarksflatarmál húsa eru án bílageymslna í kjöllum.

Miða skal við 1 bílastæði á hverja 35 m² í byggingu.

Við hönnun bygginga á svæðinu skal leitast við að draga úr stærðaráhrifum þeirra (veggghæð og þakfléti).

Húsagötur:

Lóðarhavar skulu hafa samráð um gatnagerð á lóðarmörkum.

Kostnaður við húsagötur innan lóða greiðist af lóðarhöfum. Þar sem húsagötur liggja á lóðarmörkum skiptist gatnakostnaður milli lóðarhafa í hlutfalli við stærð lóðanna. Húsagötur verði í samræmi við deiliskipulagsupphrátt. Við húsagötur verði kantsteinn milli götu og gangstéttar og götulýsing. Yfirborðsvatn gatna verði leitt í lagnir sem tengjast lagnakerfi bæjarins. Lagnaleiðir verða nánar útlistaðar í mæliblöðum.

Hellulagt göngusvæði verði umhverfis allar byggingar nema vöruskemmur.

Verslunarhús á svæðinu mega vera á tveimur til fimm hæðum. Miðað við ofangreint byggingarmagn verða um 1.600 stæði á svæðinu, þar af um 300 stæði í bílakjöllum.

Nýtingarhlutfall á nærliggjandi lóðum er á bilinu 0,77-2,08. Í tillögunni er gert ráð fyrir 134 bílastæðum á lóðinni, þar af 34 í niðurgrafinni bílageymslu. Einnig er gert ráð fyrir 40 reiðhjólustæðum á lóðinni, þar af 20 í lokuðu rými í kjallara eða á lóð.

Það er mat skipulagsfulltrúa að umsóknin sé í samræmi við viðmið í aðalskipulagi og aðliggjandi lóðir hvað nýtingarhlutfall varðar. Lagt er til að umsóknin verði auglýst skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

F.h. skipulagsfulltrúa

Freyr Snorrason
verkefnastjóri